



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF  
RÖNNEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





HSB – där möjligheterna bor

# KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

---

HSB Brf Rönne i Malmö  
746000-5544

Medlemmarna i HSB Brf Rönne i Malmö kallas härmed till ordinarie stämma

Datum: 12 maj 2020  
Tid, kl.: 19.00  
Plats: Styrelserummet i föreningens källare

Välkomna!

## DAGORDNING

---

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Val av revisor/er och suppleant
19. Val av valberedning
20. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
21. Övriga frågor
22. Föreningsstämmans avslutande



Styrelsen för HSB Brf Rönne i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.  
Detta är HSB Brf Rönne i Malmös 76:e verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### *Verksamheten*

#### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1943 på fastigheten Visheten 1, Malmö kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Torekovsgatan 20 A-C i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<b>Rok:</b>	<b>Antal:</b>
1	9
2	23
Totalt:	32

Total lägenhetsyta: 1 386 m<sup>2</sup>  
Lägenheternas medelyta: 43 m<sup>2</sup>

Lokaler: 1\*  
Total lokalyta: 8 m<sup>2</sup>

\* Lokalen hyres inte ut.

#### **Underhåll, investeringar och projekt senaste åren**

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten och föreningen:

#### **2019**

Beskärning lind, körsbärsträd och buskar i trädgården.

Lagning av kakelvägg i tvättstugan.

Cykelställ på innergård, 10 platser.

Elåtgärder; ny belysningsarmatur i tvättstuga, torkrum, källarutrymmen, nya eluttag och ommärkning av elcentraler.

Fågelpiggar på takets baksida.

Betonglagningar av källartrappor, m.m.

Målning av utemiljö och tvättstuga. Bättringsmålning i källare.

Nytt torkskåp.

OVK och rensning av kanaler i alla lägenheter samt tvättstugan.

## 2018

Spolning av avloppsstammar och stick i lägenheter.

Brandskyddsåtgärder; brandtätningar, brandvarnare i gemensamma utrymmen, pulversprinkler i miljöhuset och vaktmästarförrådet.

Ventilbyte av vattenledningsstammar i källaren.

## 2017

Byte av markstuprör och avloppsrör i tvättstugan.

Taket byttes på utförrådet.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019 i HSB Brf Rönne styrelserum. Närvarande var 8 röstberättigade medlemmar.

## Styrelsen under verksamhetsåret

Namn	Uppdrag	Vald t.o.m. stämman
Magnus Lönnegren	Styrelseledamot, ordförande	2021
Emilia Persson	Styrelseledamot, sekreterare	2021
Hannes Månsson	Styrelseledamot, studieorganisations	2020
Lisa Schönström	Styrelseledamot	2020
Agne Olsson	Styrelseledamot, utsedd av HSB	t.v.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hannes Månsson och Lisa Schönström.

Styrelsen har under 2019 hållit 11 sammanträden.

## Firmatecknare

Föreningens firmatecknare, två i förening, har varit Magnus Lönnegren, Emilia Persson, Hannes Månsson och Lisa Schönström.

## Revisorer

Anna Wallander har varit intern vald revisor. Föreningen har även extern revisor från BoRevision vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

## Valberedning

Under året har valberedningen bestått av Anna Wallander. Den bestod även av My Jansson som dock avgick och flyttade från föreningen kort efter ordinarie stämman.

## HSB Malmö fullmäktig

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Magnus Lönnegren med Lisa Schönström som suppleant.

## **Vicevärd**

Vicevärds-sysslor har under året ombesörjts av sittande styrelse.

## ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

### **Underhållsåtgärder**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Läs om detta under avsnitt ”*Underhåll, investeringar och projekt senaste åren*”.

### **Årlig stadgeenlig besiktning**

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes av styrelsen 2019-09-30 och vid besiktningen upptäcktes fasadavfällningar. Det finns inga andra större anmärkningar.

### **Underhållsplanen**

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Stuprör och hängrännor.
- Byte av ventiler; Kv-, Vv- och Vvc-ledningar.
- Balkonger.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med eget kapital, men även lån om det är nödvändigt.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 820 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Under 2019 beslöt styrelsen sig för att höja årsavgifterna med 1 % fr.o.m. 1 januari 2019. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 3 % och styrelsen beslöt därför sig för att höja årsavgifterna fr.o.m. 1 april 2020. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet bör justeras regelbundet för att undvika stora justeringar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 443 784 kr. Under året har föreningen amorterat 132 812 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 26 år. Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

## ***Medlemsinformation***

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 36 medlemmar (36 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 153	1 204	1 161	1 089	1 097
Rörelsens kostnader	-1 124	-1 047	-943	-1 051	-895
Finansiella poster, netto	-36	-32	-28	-42	-66
Årets resultat	-6	125	190	-4	136
Likvida medel & fin. placeringar	488	496	571	586	446
Skulder till kreditinstitut	3 444	3 577	3 867	4 050	4 233
Fond för yttre underhåll	812	787	369	227	164
Balansomslutning	4 756	4 899	5 109	5 277	5 284
Fastigheternas taxeringsvärde	16 826	12 031	12 031	12 031	10 344
Soliditet %	23	23	18	16	15
Räntekostnad kr/kvm	26	23	21	31	48
Låneskuld kr/kvm	2 485	2 581	2 791	2 922	3 054
Avgift kr/kvm	820	809	797	780	778

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	22 638	786 813	189 061	125 118	<b>1 123 630</b>
Avsättning år 2019 yttre fond		136 000	-136 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond år 2019		-110 545	110 545		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat			125 118	-125 118	<b>0</b>
Årets resultat				-6 178	<b>-6 178</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 638</b>	<b>812 268</b>	<b>288 724</b>	<b>-6 178</b>	<b>1 117 452</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	288 723
årets förlust	-6 178
	<b>282 545</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	282 545
	<b>282 545</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 136 392	1 124 336
Övriga intäkter	3	16 768	79 869
		<b>1 153 160</b>	<b>1 204 205</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Löpande underhåll	4	-174 792	-172 031
Periodiskt underhåll	5	-110 545	0
Fastighetsavgift/-skatt		-44 324	-36 239
Driftskostnader	6	-464 936	-494 786
Övriga externa kostnader	7	-116 352	-129 566
Personalkostnader	8	-74 909	-76 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-138 569	-138 569
		<b>-1 124 427</b>	<b>-1 047 414</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>28 733</b>	<b>156 791</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		770	760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 682	-32 433
		<b>-34 912</b>	<b>-31 673</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 178</b>	<b>125 118</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	4 234 415	4 372 984
		<b>4 234 415</b>	<b>4 372 984</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 500	700
		<b>1 500</b>	<b>700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 235 915</b>	<b>4 373 684</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 375
Avräkningskonto HSB Malmö		488 188	495 578
Övriga fordringar	11	3 627	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	28 112	26 960
		<b>519 927</b>	<b>524 917</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>519 927</b>	<b>524 917</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 755 842</b>	<b>4 898 601</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		22 638	22 638
Fond för yttre underhåll	13	812 268	786 813
		<b>834 906</b>	<b>809 451</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		288 723	189 061
Årets resultat		-6 178	125 118
		<b>282 545</b>	<b>314 179</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 117 451</b>	<b>1 123 630</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	2 499 972	851 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 499 972</b>	<b>851 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	943 812	2 725 596
Leverantörsskulder		25 428	44 009
Aktuella skatteskulder		7 782	3 166
Övriga skulder	17	35 009	37 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	126 388	113 286
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 138 419</b>	<b>2 923 971</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 755 842</b>	<b>4 898 601</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-6 178	125 118
Avskrivningar		138 569	138 569
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>132 391</b>	<b>263 687</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 401	-3 456
Förändring av kortfristiga skulder		-3 768	-45 203
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>126 222</b>	<b>215 028</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i finansiella värdepappersinnehav		-800	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-800</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av lån		-132 812	-291 062
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-132 812</b>	<b>-291 062</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-7 390</b>	<b>-76 034</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		495 578	571 612
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>488 188</b>	<b>495 578</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 58 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,94 %.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 193 836 kr (föregående år 2 193 836 kr).

## Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 135 980	1 121 961
Hyresintäkter lokaler	4 680	8 243
Hyresintäkter garage och p-platser	1 600	0
Hyresbortfall lokaler	-5 868	-5 868
	<b>1 136 392</b>	<b>1 124 336</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	10 435	8 420
Avgift andrahandsupplåtelse	4 548	16 323
Ersättning försäkringsskador	0	43 101
Övriga intäkter	1 785	12 025
	<b>16 768</b>	<b>79 869</b>

## Not 4 Löpande underhåll

	2019	2018
Löpande underhåll	0	413
Material i löpande underhåll	31 302	15 775
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	29 425	0
Löpande underhåll tvättutrustning	11 486	6 898
Löpande underhåll av installationer	2 073	0
Löpande underhåll VA/sanitet	12 919	74 482
Löpande underhåll värme	8 636	0
Löpande underhåll ventilation	19 775	0
Löpande underhåll el	42 354	7 375
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	7 932	0
Löpande underhåll av markytor	8 890	0
Skadegörelse	0	9 725
Försäkringsskador	0	57 363
	<b>174 792</b>	<b>172 031</b>

## Not 5 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	64 744	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	45 801	0
	<b>110 545</b>	<b>0</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	62 229	57 337
Lokalvård	47 530	42 720
Snörenhållning	4 346	7 351
El	42 564	33 978
Fjärrvärme	156 920	174 292
Vatten	66 790	63 550
Sophämtning	45 098	33 893
Brandskyddskostnader	0	41 326
Övriga obligatoriska besiktningar	2 063	0
Serviceavtal	0	3 624
Kabel-TV	15 580	15 534
Fastighetsförsäkringar	21 816	21 181
	<b>464 936</b>	<b>494 786</b>

### Not 7 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administrativ förvaltning	62 987	59 685
Underhållsplan	7 535	7 313
Fastighetsjour	5 940	5 856
Energideklaration	0	7 500
Extern revisor	9 501	9 512
Medlemsavgift HSB Malmö	13 695	13 695
Möteskostnader styrelse	0	2 117
Korttidsinventarier	2 557	0
Förbrukningsmaterial	1 197	11 643
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 999	9 766
Övriga externa kostnader	2 942	2 479
	<b>116 353</b>	<b>129 566</b>

## Not 8 Anställda och personalkostnader

HSB Brf Rönne i Malmö har inte haft några anställda under året.

### Arvoden och andra ersättningar

Styrelsearvode	46 500	45 500
Revisorsarvode	2 500	2 500
Arvode valberedning	2 000	4 000
Vicevärd	6 000	6 000
	<b>57 000</b>	<b>58 000</b>

### Sociala kostnader

Sociala kostnader	17 909	18 223
	<b>17 909</b>	<b>18 223</b>

<b>Totala löner, ersättningar och soc. kostnader</b>	<b>74 909</b>	<b>76 223</b>
--	---------------	---------------

## Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	7 139 518	7 139 518
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>7 139 518</b>	<b>7 139 518</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 795 006	-2 656 437
Årets avskrivningar	-138 569	-138 569
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-2 933 575</b>	<b>-2 795 006</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden mark	28 472	28 472
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>	<b>28 472</b>	<b>28 472</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>4 234 415</b>	<b>4 372 984</b>
Taxeringsvärden byggnader	10 026 000	8 221 000
Taxeringsvärden mark	6 800 000	3 810 000
	<b>16 826 000</b>	<b>12 031 000</b>

## Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus	200	200
Årets uppskrivningar	800	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden Fonus</b>	<b>1 000</b>	<b>200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 500</b>	<b>700</b>



### Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skatter, skattekonto	3 627	4
	<b>3 627</b>	<b>4</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda fastighetsförsäkring	23 561	21 816
Förutbetalda kabel-TV	3 896	3 894
Förutbetalda hemsida	655	0
Förutbetalda fastighetsskötsel	0	1 250
	<b>28 112</b>	<b>26 960</b>

### Not 13 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	786 813	368 813
Avsättning till fond för yttre underhåll	136 000	418 000
Ianspråktagande från fond till yttre underhåll	-110 544	0
	<b>812 269</b>	<b>786 813</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	4 540 000	4 540 000
	<b>4 540 000</b>	<b>4 540 000</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

943 812 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 132 812 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 2 779 724 kr.

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Lånens förfallotid efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	943 812	2 725 596
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 499 972	851 000
	<b>3 443 784</b>	<b>3 576 596</b>

## Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Rönne i Malmö.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,35	2022-06-30	393 750	418 750
SEB Bolån	0,71	2021-09-28	343 750	368 750
SEB Bolån	0,98	2023-10-28	692 500	722 500
SEB Bolån	0,95	2020-09-28	851 000	891 000
SEB Bolån	0,82	2024-09-28	1 162 784	1 175 596
			<b>3 443 784</b>	<b>3 576 596</b>

## Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	17 100	17 400
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	17 909	18 223
Medlemmarnas inre fond	0	2 291
	<b>35 009</b>	<b>37 914</b>

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	1 645	1 412
Upplupen extern revisor	9 500	9 137
Upplupen elkostnad	4 395	2 295
Upplupen värmekostnad	25 064	25 377
Upplupen renhållningskostnad	804	0
Upplupen lokalvård	3 385	0
Upplupen fastighetskötsel	4 228	0
Förutbetalda hyror och avgifter	77 367	75 066
	<b>126 388</b>	<b>113 287</b>

HSB Brf Rönne i Malmö  
Org.nr 746000-5544

Årsredovisningen för HSB Brf Rönne i Malmö har av styrelsen tillsammans med revisorer undertecknats med elektronisk signering.

Malmö den 3 / 4 -2020

Magnus Lönnegren  
Ordförande

Hannes Månsson  
Styrelseledamot

Agne Olsson  
Styrelseledamot

Emilia Persson  
Styrelseledamot

Lisa Schönström  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 06 /04 -2020

Anna Wallander  
av föreningen utsedd revisor

Dragan Mitic

BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rönne i Malmö, org.nr. 746000-5544

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rönne i Malmö för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsett av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisor utsett av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rönne i Malmö för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 06/04 - 2020

Digitalt signerad av

Dragan Mitic  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Wallander  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.











Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.